案件

枚方市立総合福祉会館ＥＳＣＯ事業の最優秀提案者の選定について

健康福祉部　健康福祉政策課
都市整備部　施 設 計 画 課

１．政策等の背景・目的及び効果

平成 10 年（1998 年）に開設された「枚方市立総合福祉会館」については、近年、施設・設備の老朽化による熱源の故障や物価高騰による光熱水費の増額など、施設の維持管理上の課題を抱えていました。そこで、今後の施設の維持管理の効率化を図りつつ、環境負荷の低減や光熱水費の効果的な削減を実現するため、必要となる「技術」「設備」「人材」など、民間事業者が持つノウハウを最大限活用し、包括的に提供する「ESCO 事業」を導入するための事業者の選定を行う「枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）に諮問しました。この度、選定審査会から最優秀提案者等の答申を受けたことから、選定の結果等について報告するものです。

２．内容

（１）ESCO 期間

・改修工事等サービス期間

契約締結日から令和８年(2026 年) ３月 31 日

・維持管理等サービス期間

令和８年(2026 年) ４月１日～令和 13 年(2031 年) ３月 31 日

（２）選定の概況

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業の最優秀提案者を選定するため、選定審査会に諮問しました。募集要項等については、選定審査会の意見を踏まえ、内容を確定し、公募を行った結果、応募者は２者でした。

①応募者

ａ．東芝エレベータ株式会社

ｂ．東テク株式会社

②枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会

	氏名	分野	所属
会長	都築　和代	建築環境	関西大学　環境都市工学部　建築学科　教授
副会長	大橋　巧	建築設備・省エネルギー	摂南大学　理工学部　住環境デザイン学科　教授
委員	奥田　善朗	財務	奥田公認会計士・税理士事務所
委員	岸田　陽子	法律	大谷・岸田法律事務所
委員	松尾　博司	公共施設・設備管理	大阪府　都市整備部　住宅建築局 公共建築室　設備課　課長

③選定審査会での審査概要

選定審査会において、応募者から提出された提案書の内容について、応募者のプレゼンテーションを実施し、提案内容等に対する応募者へのヒアリングを行った後、審査要領の技術の評価項目ごとに評価を行い、環境、財政の評価項目と合わせて総合評価を行いました。

○ 経 過

令和６年(2024 年) ７月 11 日　第１回枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会開催
・選定審査会への諮問
・募集要項、審査要領等について審議

11 月 29 日　第２回枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会開催
・事業提案書の内容についてのプレゼンテーション及びヒアリング実施
・最優秀提案者等についての審議
・選定審査会からの答申

12 月 10 日　最優秀提案者の決定

④評価方法

評価については審査要領により、技術に関する定性的な内容審査と定量的な環境、財政の項目をそれぞれ点数化し、それらを合算する方法で行いました。技術に関する評価項目は 500 点満点、環境に関する評価項目は 150 点満点、財政に関する評価項目は 350 点満点とし、これらの合計 1,000 点満点で評価を行いました。

⑤選定審査会での主な意見

ａ．東芝エレベータ株式会社

当該施設が福祉避難所の位置付けであることを重要視された提案であり、災害時の電気系統の不具合時にも事業継続するため、自立運転型の GHP 空調機の導入や、太陽光発電及び蓄電池の設置による避難者への配慮などの提案を高く評価。空調屋外機の騒音計算や施設利用者や地域住民からの視認性を配慮した配置計画や、太陽光発電の設置に伴う荷重検討、施設運営への影響を最小限に抑える工事工程など、事業化を見据えた提案に具体性がある点を評価。

ｂ．東テク株式会社

BCP 対策に配慮した太陽光発電及び蓄電池の設置や、プール設備における処理水量を低減するための濁度センサーの導入など多くの省エネ提案により、一次エネルギー消費量及び二酸化炭素排出量ともに要求水準を大きく上回る約 35％の削減値を高く評価。BEMS 導入による室内環境と省エネの最適化や、施設全体の消費エネルギーを可視化することによる施設利用者の脱炭素化への関心を高める提案、緊急時には 24 時間迅速に対応できるサポート体制により安定的な施設運営の実現につながる提案を評価。

（３）最優秀提案者等の選定

選定審査会における審査結果により、下記のとおり選定する旨の答申が提出されました。

最優秀提案者　東テク株式会社

優 秀 提 案 者　東芝エレベータ株式会社

項目	配点	東芝エレベータ株式会社	東テク株式会社
環境点	150 点	74.34 点	150.00 点
財政点	350 点	275.47 点	350.00 点
	提案額※	471,790 千円	401,170 千円
技術点	500 点	400.00 点	340.00 点
合計点	1,000 点	749.81 点	840.00 点

※応募者が提案時に示した事業費であり、今後の詳細協議により契約額を決定します。

３．実施時期等（予定）

令和７年　(2025 年)　２月　建設環境委員協議会、市民福祉委員協議会(報告)

３月　ESCO 事業契約の締結

４月　詳細設計及び改修工事の開始

令和８年　(2026 年)　４月　維持管理、計測の開始（５年間の ESCO 省エネ保証期間）

令和 13 年（2031 年）３月　維持管理、計測の終了

４．総合計画等における根拠・位置付け

総合計画　基本目標　１．安全で、利便性の高いまち
　　　　　施策目標　５．快適で暮らしやすい環境を整えたまち
　　　　　基本目標　５．自然と共生し、美しい 環境を守り育てるまち
　　　　　施策目標　27．地球温暖化対策に取り組むまち

５．関係法令・条例等

関係法令　地球温暖化対策推進法
条例　　　枚方市附属機関条例

６．事業費・財源及びコスト

≪事業費≫　令和７年度(2025 年度)～12 年度(2030 年度)(債務負担額)　512,500 千円

（参考）　令和７年度(2025 年度)　440,854 千円
（支出内訳）　ESCO 事業委託料　440,054 千円
ESCO 事業関連申請手数料（BELS 等）　800 千円

≪財　源≫　一般財源（脱炭素化推進事業債の活用を予定）

７．参考資料

参考資料①　評価結果【枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業】
参考資料②　枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業審査結果報告書

◆評価結果【枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業】　　参考資料①

評価項目			係数	東芝エレベーター株式会社		東テク株式会社	
				評価	得点	評価	得点
環境	1	対象施設全体の省エネルギー率が 15%以上であり、さらに省エネルギー効果が充分にあること。	12	2.31	27.72	5.00	60.00
	2	二酸化炭素排出削減保証率が高いこと。	12	2.30	27.60	5.00	60.00
	3	対象施設においてより小さい BEI 値を達成する見込みのある提案であること。	6	3.17	19.02	5.00	30.00
環境点小計(A)　(150 点満点)					**74.34**		**150.00**
財政	4	改修工事等サービス料が小さいこと。	36	4.20	151.20	5.00	180.00
	5	維持管理等サービス料が小さいこと。	17	4.93	83.81	5.00	85.00
	6	光熱水費削減保証額が大きいこと。	17	2.38	40.46	5.00	85.00
財政点小計(B)　(350 点満点)					**275.47**		**350.00**
技術	7	提案者の経営状況が信頼できること。	5	3.00	15.00	4.00	20.00
	8	本市要求仕様を満たしていることが確認でき、技術提案に具体性、妥当性があること。	20	4.00	80.00	3.00	60.00
	9	提案された省エネルギー量や工事費などの算出根拠に妥当性があること。	15	4.00	60.00	3.00	45.00
	10	工事期間及び ESCO 期間の全体を通じて、ばいじん、騒音、アスベストの飛散等についての環境性が配慮されていること。	5	4.00	20.00	3.00	15.00
	11	工事期間及び ESCO 期間の全体を通じて、施設の運営・業務に支障をきたさないこと。また、ESCO 設備の信頼性・安全性・災害時等を含む緊急時対応策が明確であること。	20	4.00	80.00	4.00	80.00
	12	設備定期点検、計測・検証方法及び運転管理方針の提案に具体性・妥当性があること。	15	4.00	60.00	4.00	60.00
	13	ESCO 実績が豊富であること。また、優れた品質管理を行い、期限までに確実に工事を完了し、設備を市に引き渡しできる信頼性があること。	10	5.00	50.00	3.00	30.00
	14	下請業者または協力事業者の選定において市内企業を優先して採用する方針または計画が示されていること。	5	4.00	20.00	3.00	15.00
	15	ESCO 事業内容の実績の見える化、市民等への啓発に関する提案が優れていること。	5	3.00	15.00	3.00	15.00
技術点小計(C)　(500 点満点)					**400.00**		**340.00**
評価点合計(A+B+C)　(1,000 点満点)※				**749.81**		**840.00**	
順位				**2**		**1**	

※600 点未満は失格

参考資料②

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業

審査結果報告書

令和６年１２月

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会

令和６年 12 月５日

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会
会 長　　都築　和代

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業について、次のとおり審査結果を報告します。

１．審査結果

枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会（以下「選定審査会」という。）は、評価基準（採点基準・提案審査要領）に基づき厳正に審査した結果、次のとおり最優秀提案者と優秀提案者を選定しました。

最優秀提案者　：東テク株式会社　　　　（提案要請番号：Ｋ５ ）
優秀提案者　　：東芝エレベータ株式会社　（提案要請番号：Ｎ８ ）

＜審査結果＞

項目	配点	Ｎ８	Ｋ５
環境点	150 点	74.34 点	150.00 点
財政点	350 点	275.47 点	350.00 点
技術点	500 点	400.00 点	340.00 点
評定点	1,000 点	749.81 点	840.00 点

２．枚方市立総合福祉会館 ESCO 事業者選定審査会

	氏名	所属等
会 長	都築　和代	関西大学 環境都市工学部 建築学科　教授
副会長	大橋　巧	摂南大学 理工学部 住環境デザイン学科 教授
委 員	奥田　善朗	奥田公認会計士・税理士事務所
委 員	岸田　陽子	大谷・岸田法律事務所
委 員	松尾　博司	大阪府 都市整備部 住宅建築局 公共建築室 設備課　課長

３．審査概要

参加表明があった２つの応募者について、参加資格を有することを確認した上で、ESCO 提案書の提出要請を行い、その後、提出された提案書及びプレゼンテーション・ヒアリングを基に審査を行いました。

提案審査要領に基づき各提案内容について審議し、環境・財政・技術の各項目の評定点を合計した総合得点が最も高い応募者を最優秀提案者、次に総合得点が高い応募者を優秀提案者に選定しました。

なお、本事業は、審査過程において提案内容を中立、公正に審査するため、応募者からの提出書類には提案要請番号を付け、応募者名を伏せた上で審査を行いました。

４．審査講評

(1) 全体講評

枚方市では枚方市立総合福祉会館における ESCO 事業提案の公募を行い、民間事業者のノウハウ、技術的能力を活用することによって、設備等の省エネルギー化改修とともに、老朽化した設備の更新、環境負荷の低減、ならびに光熱水費の効果的な削減を目指しました。

今回の募集では、ギャランティード・セイビングス契約による ESCO 事業とし、光熱水費の削減と省エネルギー化による CO_2 の削減を最大限求め、あわせて更新時期を迎える設備機器を省エネ機器に更新できるかという点で、事業者のノウハウを生かした提案を広く求めました。これに対して、２つの応募者から参加表明及び提案書が提出され、各応募者ともその技術力を遺憾なく発揮され、どちらの応募者も提案募集要項に定めた要求水準を上回る省エネルギー率を示す内容でした。

提案審査要領に則り厳正かつ慎重に審議した結果、改修工事等サービス料が小さいことや、光熱水費削減保証額が大きいことなどの財政面に加え、要求水準を大きく上回る施設全体の省エネルギー率であることなどが高く評価され、総合得点が最も高い東テク株式会社（提案書番号：Ｋ５）を最優秀提案者に選定し、次に総合得点が高い東芝エレベータ株式会社（提案書番号：Ｎ８）を優秀提案者に選定しました。

(2) 個別講評

〈提案要請番号Ｋ５〉　最優秀提案者 東テク株式会社

技術提案の内容については、指定改修工事のほか、BCP 対策に配慮した太陽光発電及び蓄電池の設置や、搬送系設備の省エネルギー制御、プール設備における処理水量を低減するための濁度センサーの導入など多くの提案により、一次エネルギー消費量及び二酸化炭素排出量ともに要求水準を大きく上回る約 35%の削減値が提案されました。BEI 値についても ZEB Oriented を達成できる見込みが示されており、市が活用を予定している脱炭素化推進事業債の交付税措置率が向上することも評価されました。また、中央監視装置を BEMS 化することにより、建物内のエネルギーデータを一元管理し室内環境と省エネの最適化を図ることや、消費エネルギーをサイネージにより可視化することで施設利用者の脱炭素化への関心を高めている点、災害などの緊急時には 24 時間迅速に対応できるサポート体制により安定的な施設運営の実現につながる点、企業財務の健全性からも経営状況の信頼性が高い点などが評価されました。

〈提案要請番号Ｎ８〉　優秀提案者 東芝エレベータ株式会社

指定改修工事のほか、豊富な ESCO 事業実績に裏付けされたノウハウを生かし、当該施設が福祉避難所の位置付けであることを主眼におき BCP 対策に配慮された提案であり、災害時の電気系統の不具合に対応するため、自立運転型の GHP 空調機を導入することや、太陽光発電及び蓄電池の設置による避難者への配慮など、多くの提案がありました。

また、空調屋外機の設置における騒音計算や周辺からの視認性に配慮した配置、太陽光発電の設置における荷重計算、施設運営への影響を最小限に抑えるための工程スケジュールなど、事業化を見据え、提案に具体性がある点が評価されました。

５、その他

今後は、最優秀提案者から受けた提案を生かし、令和７年度に省エネ改修の完了及び令和８年度からの適切な維持管理、計測検証を精一杯進め、市と最優秀提案者が一体となり、枚方市立総合福祉会館がより一層、省エネ性、快適性の高い施設となることを期待します。

本事業の実施にあたり、多大な労力をかけて、高い技術力と優れたアイデアに基づいた貴重な提案をいただいた応募者の皆様に、心から敬意と感謝の意を表すとともに、御礼を申し上げます。

以上